

Advies : Landschapsontwikkelplan Groot Bijstervelt

Datum : 6 september 2017

Opdrachtgever : VB2 Vastgoed

Ter attentie van :

Projectnummer : 211x08751

Opgesteld door : R. van Och & P. Hendriks

i.a.a. :

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving.

In het kader van de herontwikkeling van Groot Bijstervelt is een uitgebreid cultuurhistorisch onderzoek/verkenning uitgevoerd. Dit onderzoek is onder meer de basis voor het bouwplan dat met de bestemmingsplanherziening gerealiseerd moet gaan worden. Het bestemmingsplan moet een verantwoording geven van het bouwplan aan het gemeentelijke en provinciale beleid. Hierbij is het van belang te onderbouwen hoe het plan binnen de ruimtelijke context van het geheel past, en het terrein van Groot Bijstervelt. In voorliggend landschapsontwikkelplan wordt hier nader op ingegaan. Uit het ontwikkelplan wordt duidelijk hoe de relatie van dat gebied met de omgeving is en hoe de nieuwbouw inspeelt op de totale waarden van Groot Bijstervelt. Daarmee biedt het een basis en structuur die gebruikt kan worden voor de interne ordening en structuur en de verbetering van het landschap. Uitgangspunt hierbij is bestaande waarden te behouden, potentiële waarden inzichtelijk te maken en waar mogelijk te versterken. Het ontwikkelplan moet de onderbouwing geven voor de totale meerwaarde van de 'ingreep'.

Het landschapsontwikkelplan omvat drie onderdelen:

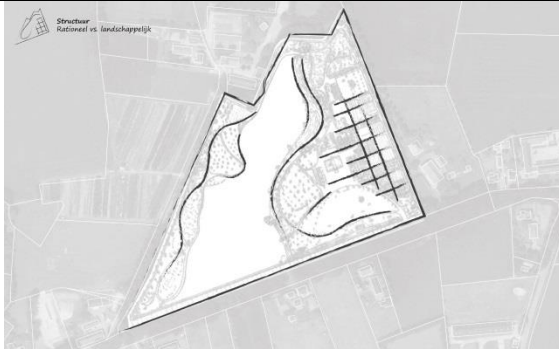
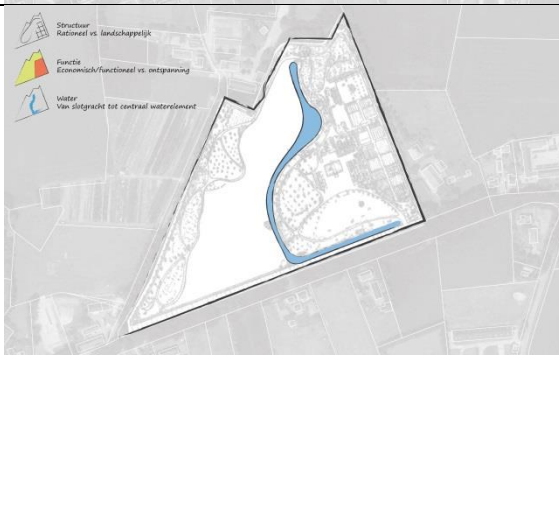
- Analyse ruimtelijke context
- Uitgangspunten landschapsontworp
- Voorzet kwaliteitsverbetering

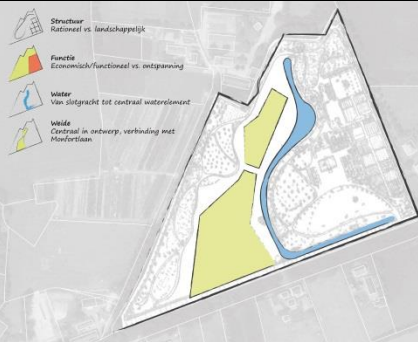
Analyse

In het park aan de Montfortlaan te Oirschot staat een complex met gebouwen dat de laatste 100 jaar in gebruik is geweest als Montfortanen klooster. Het complex is gebouwd rondom het voormalig kasteel Groot-Bijstervelt uit 1772, een Rijksmonument. Het park is aangelegd in een Engelse landschapsstijl met een waterpartij en bevat verschillende religieuze elementen zoals een kapel, een begraafplaats, een Lourdesgrot en Calvarieberg.

In de loop der tijd zijn aanpassingen aan het originele ontwerp gedaan en kreeg het park te kampen met achterstallig onderhoud, maar veel waardevolle elementen zijn nog aanwezig. Met de ontwikkeling tot levensloop bestendig zorgcomplex op Groot Bijstervelt is voorzien dat naast de bebouwing ook de groene omgeving versterkt wordt en de verschillende waardevolle elementen weer tot hun recht komen.

De analyse is opgesteld aan de hand van het ontwerp wat dateert van begin twintigste eeuw. Hiervoor is gekozen omdat dit ontwerp in de huidige situatie het best herkenbaar is. Daarnaast wordt deze periode in de cultuurhistorische verkenning als de bloeiperiode van het klooster omschreven.

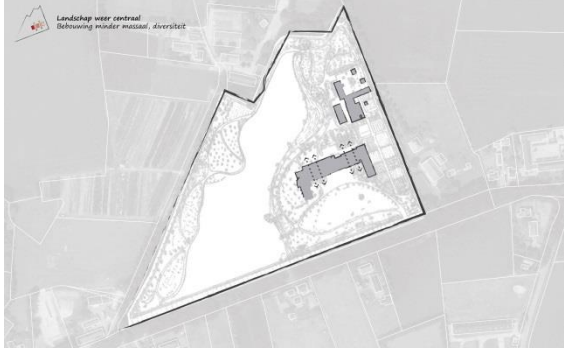
	Ontwerp 1900 Het gebied is geanalyseerd aan de hand van het ontwerp van omstreeks 1900. Ondanks dat de geschiedenis van Groot Bijstervelt veel verder terug gaat dan 1900 is voor deze periode gekozen omdat dit ontwerp in de huidige situatie het best herkenbaar is.
 Structuur Rationeel vs. landschappelijk	Structuur In het ontwerp is een duidelijke tweedeling zichtbaar. Het gebied aansluitend aan de bebouwing is meer rationeel en kleinschalig van structuur terwijl de omgeving verder van de bebouwing gelegen een meer organische, landschappelijke en grootschalige structuur heeft.
 Structuur Rationeel vs. landschappelijk Functie Economisch/functieel vs. ontspanning	Functie Ook in functies is in het ontwerp dezelfde tweedeling zichtbaar als in de structuur. De economische functies zoals de bebouwing, de moestuin en de fruitboomgaard zijn in het originele ontwerp allemaal rond de bebouwing geconcentreerd. De functies die betrekking hebben op ontspanning zijn in het landschappelijke deel gesitueerd.
 Structuur Rationeel vs. landschappelijk Functie Economisch/functieel vs. ontspanning Water Van slotgracht tot centraal waterelement	Water Het park rond Groot Bijstervelt is ontworpen in de late Engelse landschapsstijl. In deze stijl zijn een aantal elementen kenmerkend, zoals het water. In de periode vóór 1900 was het water nog gevormd als slotgracht met een verdedigende functie, maar in het ontwerp van rond 1900 werd het waterelement in typische late Engelse landschapsstijl ontworpen als een organisch gevormd waterelement. Kenmerkend was dat vanuit het park de uiteinden van het waterelement niet zichtbaar waren, waardoor de gebruiker telkens verleid werd verder het park in te lopen.

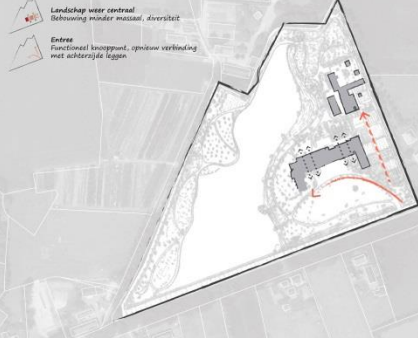
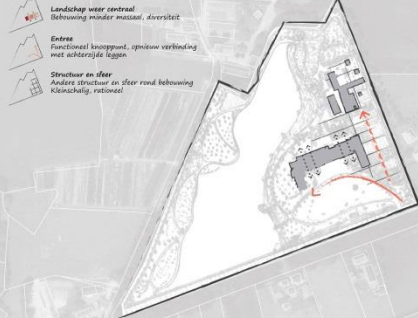
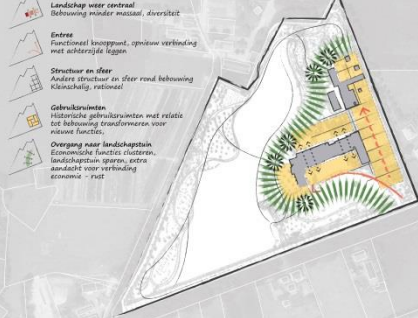
 Structuur Rationeel vs. landschappelijk Functie Economisch/functioneel vs. ontspanning Water Van slingerachtig tot centraal waterelement Weide Centraal in ontwerp, verbinding met Monfortlaan	Weide Naast het water is ook de weide als open element in het ontwerp kenmerkend voor de late Engelse landschapsstijl. Deze open ruimte had een sterke verbinding met het omringende landschap en diende daardoor als verlengstuk van het landschap. Door deze open ruimte aansluitend op het landschap te ontwerpen leek de tuin groter. In de loop der tijd is de weide steeds kleiner geworden en in tweeën gesplitst.
 Structuur Rationeel vs. landschappelijk Functie Economisch/functioneel vs. ontspanning Water Van slingerachtig tot centraal waterelement Weide Centraal in ontwerp, verbinding met Monfortlaan Bomenrand Bomenrand rond weide	Bomenrand Naast het water en de weide was de bomenrand die van de weide een half besloten ruimte maakte kenmerkend voor de late Engelse landschapsstijl.
 Structuur Rationeel vs. landschappelijk Functie Economisch/functioneel vs. ontspanning Water Van slingerachtig tot centraal waterelement Weide Centraal in ontwerp, verbinding met Monfortlaan Bomenrand Bomenrand rond weide Routing Slingerende paden door bomenrand	Routing De belangrijkste routing is in de bomenrand gesitueerd. Hier is een slingerende padenstructuur ontworpen met als gedachte dat deze voor een optimale beleving zorgt doordat achter elke bocht een nieuw zicht schuilt.
 Structuur Rationeel vs. landschappelijk Functie Economisch/functioneel vs. ontspanning Water Van slingerachtig tot centraal waterelement Weide Centraal in ontwerp, verbinding met Monfortlaan Bomenrand Bomenrand rond weide Routing Slingerende paden door bomenrand Oriëntatie Doorkijkjes, zowel intern als richting landschap	Oriëntatie Doordat de beplanting in de loop der tijd groter geworden is dan in het ontwerp bedoeld en doordat er beplanting toegevoegd is, zijn verschillende doorzichten verloren gegaan. In het originele ontwerp was er een sterke oriëntatie op de Monfortlaan. De weide had een landschappelijke verbinding met de weg en ook de bebouwing had een sterke visuele relatie met de Monfortlaan. In het verleden was er ook bij de entree een sterke zichtrelatie met het gebied achter de bebouwing, deze is nu volledig verloren gegaan. Naast de oriëntatie naar de Monfortlaan kende het ontwerp ook vele doorkijkjes die een wandeling door het park interessant maakten. Dit waren interne doorkijkjes, bijvoorbeeld

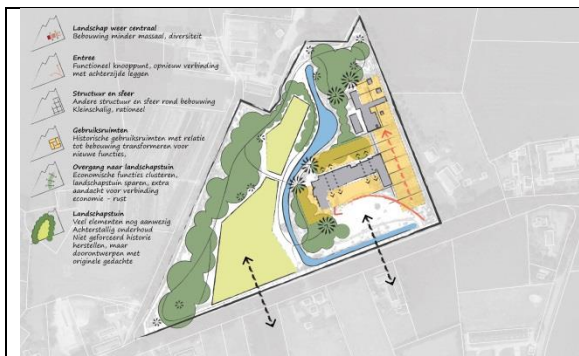
	over de weide, maar ook doorzichten naar het omringende landschap, waardoor de tuin groter leek dan dat deze in werkelijkheid was.
 Structuur Rationeel vs. landschapelijk Functie Economisch/functioneel vs. ontspanning Water Van ditgracht tot centraal waterclement Weide Centraal in ontwerp, verbinding met Hoorfortaan Bomenrand Bomenrand rond weide Beleiding Singende paden door bomenrand Oriëntatie Doorzichten, zowel intern als richting landschap Bijzondere elementen Bijzondere elementen in landschapstuin	Bijzondere elementen Het originele ontwerp voorzag in verschillende bijzondere elementen in het park. Deze elementen hadden ook een belangrijke rol in de oriëntatie voor de gebruiker. Later zijn hier door de paters elementen aan toegevoegd zoals bijvoorbeeld de Lourdesgrot.
 Structuur Rationeel vs. landschapelijk Functie Economisch/functioneel vs. ontspanning Water Van ditgracht tot centraal waterclement Weide Centraal in ontwerp, verbinding met Hoorfortaan Bomenrand Bomenrand rond weide Beleiding Singende paden door bomenrand Oriëntatie Doorzichten, zowel intern als richting landschap Bijzondere elementen Bijzondere elementen in landschapstuin Bouwwoede Bebouwing komt centraal	Bouwwoede De gedachte van de late Engelse landschapsstijl is dat het landschap centraal staat en de drager is van de bebouwing. Begin twintigste eeuw was dit ook nog het geval, maar in de loop van de vorige eeuw is steeds meer bebouwing toegevoegd waardoor langzaam de bebouwing centraal kwam te staan. Door de grote bebouwingsmassa verdween de relatie tussen de voor en de achterzijde van de bebouwing.

Uitgangspunten landschapsontworp

Bovenstaande analyse geeft inzicht in de originele ontwerpgedachte van het park Groot Bijstervelt en de ontwikkeling tot de huidige situatie. Uit deze analyse zijn een aantal uitgangspunten gedestilleerd waarmee rekening gehouden dient te worden om in het nieuwe ontwerp de omgeving weer te herstellen en tot bloei te laten komen.

 Landschap weer centraal Bebouwing minder massaal, diversiteit	Landschap weer centraal De meest ingrijpende aantasting van het originele ontwerp is de bebouwing. Door de verschillende toevoegingen eist de bebouwing een centrale rol op. Gezocht zou moeten worden hoe het landschap weer een meer centrale rol kan krijgen. Bijvoorbeeld door het 'opknippen' van de bebouwing, meer diversiteit toe te voegen en aandacht te hebben voor de visuele verbinding tussen de voor- en achterzijde van de bebouwing.
---	--

 Landschap weer centraal Bebouwing minder massaal, diversiteit Entree Functioneel knooppunt, opnieuw verbinding met achterzijde leggen	Entree Naast aandacht voor de relatie voorkant-achterkant in de bebouwing is dit ook voor de entree tot het gebied van belang. De entree is momenteel sterk op de bebouwing georiënteerd. Ook hier zou gezocht moeten worden naar het versterken van de zichtrelatie met het park achter de bebouwing. Dit zou kunnen geschieden door de zichtrelatie die in het originele ontwerp over de moestuin liep te herstellen.
 Landschap weer centraal Bebouwing minder massaal, diversiteit Entree Functioneel knooppunt, opnieuw verbinding met achterzijde leggen Structuur en sfeer Andere structuur en sfeer rond bebouwing Kleinschalig, rationeel	Structuur en sfeer Het gebied aansluitend aan de bebouwing kende altijd een andere structuur en sfeer dan het park in de late Engelse landschapsstijl. In het nieuwe ontwerp zou daarom gezocht moeten worden naar een meer kleinschalige en rationele sfeer.
 Landschap weer centraal Bebouwing minder massaal, diversiteit Entree Functioneel knooppunt, opnieuw verbinding met achterzijde leggen Structuur en sfeer Andere structuur en sfeer rond bebouwing Kleinschalig, rationeel Gebruiksruimten Historische gebruiksruimten met relatie tot bebouwing transformeren voor nieuwe functies	Gebruiksruimten De economische functies waren van oudsher dicht rond de bebouwing gesitueerd zoals de fruitboomgaard, de moestuin en het voorplein. Deze ruimtes hadden altijd een sterke relatie met de bebouwing, maar wel allen een eigen sfeer. Als in het nieuwe ontwerp gezocht wordt naar een locatie voor economische functies zoals bijvoorbeeld parkeren, zouden deze gesitueerd moeten worden in deze ruimten dicht bij de bebouwing.
 Landschap weer centraal Bebouwing minder massaal, diversiteit Entree Functioneel knooppunt, opnieuw verbinding met achterzijde leggen Structuur en sfeer Andere structuur en sfeer rond bebouwing Kleinschalig, rationeel Gebruiksruimten Historische gebruiksruimten met relatie tot bebouwing transformeren voor nieuwe functies Overgang naar landschapstuin Economische functies clusteren, landschapstuin sporen, extra aandacht voor verhouding economie - rust	Overgang naar landschapstuin Door de economische functies te clusteren rond de bebouwing blijft de landschapstuin onaangetast. Een belangrijke ontwerpogave ligt hierbij op de overgangszone van de bebouwing naar de landschapstuin. Hier dient nagedacht te worden over de beleving van zowel de bewoner, als de bezoekers van het park.



Landschapstuin

Veel elementen in de landschapstuin zijn nog aanwezig, maar hebben te kampen met achterstallig onderhoud. Rond de bebouwing zal de ontwerpogave vooral liggen op het inpassen van de nieuwe functie, terwijl in de landschapstuin de opgave vooral op het herstel van de aanwezige waarden ligt.

Door in het inrichtingsplan rekening te houden met bovenstaande uitgangspunten kan een plan ontstaan wat ruimte biedt voor de nieuwe functie als levensloop bestendig zorgcomplex, het historische ontwerp respecteert en de groene omgeving weer tot bloei laat komen. Enkele maatregelen waaraan hierbij gedacht wordt:

- Het park weer in verbinding brengen met de Monfortlaan;
- De visuele relatie voorzijde-achterzijde herstellen;
- De verbinding tussen de bebouwing en het park versterken. Bijvoorbeeld door de verwijderde brug te herstellen;
- De weide ontdoen van houtachtige opstanden waardoor de weide weer een open ruimte wordt;
- De waardevolle bomen en bijzondere elementen weer centraal zetten in het ontwerp.

Landschapsontwikkelplan



Landschapsontwikkelplan (tekening op schaal in bijlage)

Bovenstaande uitgangspunten vormen de basis voor de nadere uitwerking van de ontwikkeling. De bebouwing zal opgeknipt worden in meerdere eenheden om deze minder massaal aanwezig te laten zijn en om zo de visuele verbinding tussen de voorzijde en de achterzijde te herstellen. Doordat de bebouwing in de toekomstige situatie met een glazen corridor verbonden wordt, is straks een doorzicht mogelijk vanaf de voorzijde van de bebouwing richting het achterliggende park. Het landschap komt op deze wijze weer centraal in het ontwerp te staan.

Naast het herstellen van de visuele relatie voor-achter rond de bebouwing zal ook in de buitenruimte gezocht worden naar de mogelijkheden voor het herstellen van deze relatie. Vanaf de entree wordt een oprijlaan voorgesteld waardoor een doorzicht naar de achterzijde van het park ontstaat. Deze zichtas wordt versterkt door de aanplant van een bomenlaan.



Situering parkeerplaatsen (tekening op schaal in bijlage)

Een belangrijk vraagstuk is de situering van de 94 parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen dient groter te worden dan in de huidige situatie. Aandacht voor de situering hiervan is essentieel om aantasting van het park te voorkomen. Gezocht is daarom om het parkeren op te lossen in de ruimtes dicht bij de bebouwing die van oudsher ook in gebruik geweest zijn voor verschillende gebruiksfuncties in relatie met het gebouw. Op drie locaties zullen parkeervoorzieningen gerealiseerd worden. De meeste parkeerplaatsen zullen gerealiseerd worden aan de nieuw te realiseren laan. 55 parkeerplaatsen zullen hier ingericht worden in clusters van vijf vakken bij elkaar, als referentie naar de voormalige geblokte moestuinstructuur. Om het groene karakter van het park te behouden zullen de parkeerplaatsen aan de laan in grasbetontegels gerealiseerd worden. Wanneer er geen auto's geparkeerd worden zullen de parkeerplaatsen niet prominent aanwezig zijn. Ook direct achter het hoofdhuis is van oudsher een ruimte aanwezig die functioneel bij het hoofdhuis hoorde. De ruimte zal ingezet worden voor 14 parkeerplaatsen dicht bij de entree van het gebouw. Door deze in twee blokken van zeven in te richten blijft de zichtas vanuit het centrale deel van het hoofdhuis in tact. Daarnaast worden de parkeervakken

gerealiseerd aan de zuidzijde van de bevoorradingsweg. Hierdoor wordt aan de noordzijde van de weg een geleidelijke overgang naar het park met de Engelse landschapsstijl gemaakt, in lijn met het originele ontwerp. Tot slot zullen ook naast de kapel zes parkeerplaatsen gerealiseerd worden voor de kapelbezoekers die op leeftijd of slecht ter been zijn.

De overige uitgangspunten hebben betrekking op het herstel en in stand houden van park en zullen uitgewerkt worden in het beheerplan van de Groenwacht Nederland. Dit betreft onder meer het herstel van de weide, het centraal stellen van de waardevolle bomen en bijzondere elementen.

Kwaliteitsverbetering

Bij de landschappelijke inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied wordt er vaak (een diffuus) onderscheid gemaakt tussen de landschappelijke inpassing van een initiatief waaronder hoofdzakelijk de aanleg van (opgaande) erfbeplanting wordt verstaan en de zogenaamde 'kwaliteitsverbetering'. De landschappelijke inpassing richt zich op de overgang van de nieuwe ontwikkeling naar het omliggende landschap en de presentatie naar de weg in de vorm van erfbeplanting. De kwaliteitsverbetering houdt in dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Voor dit initiatief is zowel de landschappelijke inpassing als de kwaliteitsverbetering noodzakelijk.

Voor de invulling van de kwaliteitsverbetering kent de gemeente Oirschot de 'Landschapsinvesteringsregeling de Kempen'¹. Deze regeling geeft voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen aan hoe deze gepaard dienen te gaan met de benodigde verbetering van de kwaliteit van het landschap. Echter voor initiatieven zoals op Groot Bijstervelt voorzien, welke niet te vangen zijn in de gedefinieerde categorieën in de landschapsinvesteringsregeling, wordt een maatwerk oplossing voorgesteld. De aanpak voor deze maatwerkoplossing is reeds besproken met de gemeente Oirschot. Gekozen is de basisinspanning te berekenen aan de hand van waardestijging zoals opgenomen in de begroting voor de bellegingswaarde en deze waardestijging niet afzonderlijk te laten taxeren. De theoretische planwaarde is in deze begroting opgenomen als 20 tot 25% van de beleggingswaarde. Deze waarde verminderd met de waarde van het object in de huidige situatie is de waardestijging. Deze waardestijging zal maximaal € 1.750.000 bedragen, zie ook onderstaande tabel.

Waarde	
Huidige waarde (=aankoopbedrag)	€ 2.000.000
Toekomstige waarde (20-25% van beleggingswaarde - € 15.000.000)	€ 3.000.000 - € 3.750.000
Waardestijging	€ 1.000.000 - € 1.750.000

De landschapsinvesteringsregeling biedt geen richtlijn voor het berekenen van de basisinspanning voor de op Groot Bijstervelt voorziene ontwikkeling. Hiervoor is eveneens een maatwerkoplossing vereist. Voorgesteld wordt een basisinspanning van 1.5 keer de waardestijging te realiseren. Hierdoor is de investering in het verbeteren van de kwaliteit significant groter dan de planwaardestijging. De invulling van deze basisinspanning kwaliteitsverbetering is voorzien in twee onderdelen: het herstel en onderhoud van het park en de restauratie en het in stand houden van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

¹ Landschapsinvesteringsregeling de Kempen, 2012

Voor het herstel en de restauratie van de cultuurhistorisch waardevolle kapel en het hoofdhuis is respectievelijk in 2014 en 2015 een raming gemaakt. Hierin zijn de kosten geraamd op € 497.500 voor de kapel en € 2.800.000 voor het hoofdhuis. In de uitwerking van de kwaliteitsverbetering zullen deze bedragen en de bijbehorende maatregelen nader onderbouwd worden.

Het andere deel van de kwaliteitsverbetering zal gerealiseerd worden in het bestaande park. Het beheerplan van de Groenwacht Nederland, wat momenteel in ontwikkeling is, zal de basis vormen voor dit deel van de kwaliteitsverbetering. Net zoals de begroting voor de restauratie van de bebouwing zal ook dit beheerplan in de verdere uitwerking van de kwaliteitsverbetering nader gedetailleerd worden. Dit beheerplan omvat het wegwerken van het achterstallig onderhoud en de kosten voor regulier onderhoud voor de komende 10 jaar. Omdat het hier een bijzonder object betreft waarvoor specialistisch beheer noodzakelijk is wordt afgeweken van de Stika normering en wordt door de Groenwacht Nederland een begroting op maat gemaakt. Deze begroting gaat uit van € 35.000 - € 60.000 per jaar voor regulier onderhoud en een aantal eenmalige kosten voor het herstellen van het achterstallig onderhoud (zie onderstaande tabel). Totaal komt de investering in de kwaliteitsverbetering van het park daarmee op € 500.000 tot € 800.000.

Maatregel	Investering
Bebouwing	
Herstel en restauratie hoofdhuis	€ 2.800.000
Herstel en restauratie kapel	€ 467.500
Park	
Regulier onderhoud park (10 jaar * € 35.000 tot € 60.000)	€ 350.000 - € 600.000
Herstellen achterstallig onderhoud	€ 50.000 - € 70.000
Baggeren	€ 40.000
Herstellen beschoeiing	€ 60.000 - € 100.000
TOTAAL investering kwaliteitsverbetering	€ 3.767.500 - € 4.077.500

Zoals eerder vermeld achten wij een basisinspanning van minimaal 1.5 keer de planwaardestijging een realistische factor om de voorziene ontwikkeling in balans te houden met de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit betekent dat op basis van een maximale waardeestijging van € 1.750.000 de minimale basisinspanning € 2.625.000 bedraagt. Het betreft hier een concept berekening die verder onderbouwd en gedetailleerd zal worden, maar op basis van bovenstaande richtbedragen mag aangenomen worden dat de vereiste basisinspanning met de voorgenomen kwaliteitsverbeterende maatregelen in het park en het monument ruimschoots bereikt zullen worden.